

Richtlijn Plattelandswoningen



Status **CONCEPT**

Versie 29 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	3
§ 1.1	Aanleiding	3
§ 1.2	Scope	3
§ 1.3	Plattelandswoning	3
§ 1.4	Relatie met Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing	4
§ 1.5	Wijze van planologische verankering.....	4
Hoofdstuk 2.	Beleidsvoorstel planologisch afwegingskader	5
§ 2.1.1	Geen nieuwe bedrijfswoning(en)	5
§ 2.1.2	Alleen bij levensvatbaar agrarisch bedrijf.....	5
§ 2.1.3	Goed woon- en leefklimaat	5
§ 2.1.4	Bouwregels conform geldende bestemmingsplan	5
§ 2.2	Arbeidsmigranten	5
§ 2.2.1	Landschappelijke inpassing	6
§ 2.3	Geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers omliggende gronden, functies en waarden.....	6
Hoofdstuk 3.	Beleidsvoorstel van toetsingskader woon- /leefklimaat	7
§ 3.1	Beleidsregel geur vanwege stallen van veehouderijen	7
§ 3.2	Beleidsregel geluid	7
§ 3.3	Beleidsregel endotoxine	7
§ 3.4	Beleidsregel fijn stof.....	7
§ 3.5	Beleidsregel geitenhouderijen	7
§ 3.6	Hardheidsclausule	8
§ 3.7	Verankering.....	8
§ 3.8	Inwerkingtreding nieuwe beleidsregels en intrekking bestaande beleidsregels	8
	BIJLAGEN	9
	Bijlage toelichting woon-leefklimaat (geur, geluid, endotoxine, fijn stof).	10
§ 1.1	Algemeen.....	10
§ 1.2	Voor- en achtergrondbelasting	10
§ 1.2.1	Voorgrondbelasting	10
§ 1.2.2	Achtergrondbelasting, exclusief eigen bedrijf	10
§ 1.2.3	Achtergrondbelasting, inclusief eigen bedrijf.....	10
§ 1.3	Geluid	11
§ 1.4	Endotoxine	11
§ 1.5	Fijn stof	11

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

§ 1.1 Aanleiding

In de gemeente Meierijstad komen regelmatig verzoeken binnen om een bedrijfswoning van een veehouderij om te zetten naar een plattelandswoning via een planologische verankering in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan of een verlening van een omgevingsvergunning. Derhalve is het wenselijk een beleid vast te stellen over hoe met deze verzoeken om te gaan. Met name is het van belang te bepalen wat gezien wordt als een acceptabel woon- en leefklimaat bij een plattelandswoning. Er moet hiervoor vastgelegd worden welke milieubelastende waarden aanvaardbaar worden geacht m.b.t. geur, geluid, fijn stof, endotoxine, en onder welke omstandigheden de aanwezigheid van een geitenhouderij in de directe omgeving een belemmering vormt.

§ 1.2 Scope

Deze richtlijn is alleen van toepassing op agrarische bedrijfswoningen die nog bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop nog een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is en ziet niet toe op:

1. Woningen binnen de bestemming wonen o.i.d.;
2. Bedrijfswoningen bij een gestopt agrarisch bedrijf. Deze komen volgens het bestaande beleid in aanmerking voor een totale woonbestemming;
3. Bedrijfswoningen bij andere dan agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

§ 1.3 Plattelandswoning

De Wet plattelandswoning (of eigenlijk een wijziging van de Wabo en een aantal aanverwante milieuwetten en regelingen) voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf op die locatie. Voortaan is het planologisch regime bepalend voor de bescherming tegen negatieve milieueffecten en niet langer het feitelijke gebruik. De wet maakt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning specifiek als plattelandswoning aan te wijzen en deze hiermee een lager beschermingsregime dan een reguliere burgerwoning toe te kennen, gelijk aan dat van een bedrijfswoning. De woning blijft juridisch gezien onderdeel van de inrichting (het agrarisch bedrijf). Voor de omliggende agrarische bedrijven maakt dit overigens geen verschil. De wet ziet niet op de verhouding tussen de plattelandswoning en naastgelegen agrarische bedrijven.

Kern is dus dat de plattelandswoning net als een reguliere bedrijfswoning bij het verlenen van een milieuvergunning niet beschermd wordt tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarisch bedrijf. Dit betekent dat het accepteren van een minder woon- en leefklimaat voor plattelandswoningen in veel gevallen niet alleen onvermijdelijk is, maar ook in lijn met de bedoelingen van de wetgever.

Vermelding verdient dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 maart 2018 een uitspraak heeft gedaan inzake een geweigerde omgevingsvergunning voor een plattelandswoning in Sint Oedenrode. Weigeringsgrond was een te hoge geurbelasting van een naastgelegen veehouderij waardoor er geen sprake was van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Afdeling heeft de weigering in stand gelaten. In de procedure kwam nog een ander aspect aan de orde. Tot aan deze uitspraak was het onduidelijk of bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat ook de bijdrage van het “eigen” bedrijf (waartoe de woning planologisch behoort) meegenomen moest worden. In de aangehaalde uitspraak heeft de Afdeling nu bepaald dat de milieubelasting van het eigen bedrijf wel degelijk meegenomen moet worden.

§ 1.4 Relatie met Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

Het beleid voor plattelandswoningen kan niet los gezien worden van het VAB-beleid. Dit VAB-beleid is bedoeld om stoppende agrariërs alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden te bieden om zodoende verloedering van het buitengebied tegen te gaan. Bijvoorbeeld door op sommige plekken in het buitengebied omschakeling naar niet-agrarische bedrijfsvormen toe te staan waarbij de overvloedige stallen gesloopt dienen te worden. Een ruimhartig beleid t.a.v. plattelandswoningen zal dit VAB-beleid ondermijnen. Immers indien een stoppende agrariër de mogelijkheid wordt geboden zijn stallen gesplitst te verkopen, los van de woning, dan zal hij minder snel geneigd zijn tot een VAB-ontwikkeling en sloop van stallen. Vooralsnog is enige terughoudend beleid t.a.v. plattelandswoningen op zijn plaats.

§ 1.5 Wijze van planologische verankering

Er zijn verschillende mogelijkheden om tot de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' te komen:

1. Postzegelbestemmingsplan: iedere individuele locatie die in aanmerking komt, doorloopt een eigen planprocedure. Voordeel hiervan is dat de bestemming ook feitelijk wordt veranderd.
2. Algemene (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan: onder voorwaarden die door de raad worden vastgesteld, kunnen individuele locaties een wijzigingsprocedure doorlopen. Het college van B&W stelt vervolgens het wijzigingsplan vast.
3. Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik bedrijfswoning: de bestemming wijzigt door het verlenen van een omgevingsvergunning niet.
4. Veegplan: verschillende individuele gevallen meenemen in één plan. Hieraan zal een inventarisatie moeten voorafgaan, ingeleid door bijvoorbeeld een aanmelding van iedereen die in aanmerking denkt te komen voor de toekenning van de aanduiding.

Uit een oogpunt van duidelijkheid verdient het de voorkeur in principe te kiezen voor het opnemen van een aanduiding in het bestemmingsplan. Bij omgevingsvergunningen dient dit later via een integrale herziening te worden geborgd.

HOOFDSTUK 2. BELEIDSVOORSTEL PLANOLOGISCH AFWEGINGSKADER

Voorgesteld wordt de volgende beleidsregels te hanteren bij aanvragen tot het planologisch toekennen van plattelandswoningen.

§ 2.1.1 Geen nieuwe bedrijfswoning(en)

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot de aanvraag van nieuwe bedrijfswoning(en) op enige termijn. Het provinciale beleid sluit dit bovendien uit. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarisch bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

§ 2.1.2 Alleen bij levensvatbaar agrarisch bedrijf

Plattelandswoningen zijn in beginsel in het gehele buitengebied toegestaan, mits op hetzelfde bouwblok een (economisch) levensvatbaar en in werking zijnd bedrijf is gevestigd. Ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder. Met dien verstande dat de agrarische activiteiten de hoofdmoot vormen. Wanneer de betreffende agrariër is gestopt of dit op korte termijn zal doen, dan heeft een omschakeling naar een woonbestemming de voorkeur.

§ 2.1.3 Goed woon- en leefklimaat

Een aanvraag voor een plattelandswoning dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarbij de milieukwaliteit op de locatie inzichtelijk wordt gemaakt. Dit schept duidelijkheid voor de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. In de eerder aangehaalde uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat ook de milieubelasting van het eigen bedrijf moet worden meegenomen bij de beoordeling of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

§ 2.1.4 Bouwregels conform geldende bestemmingsplan

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning. Conform geldende bestemmingsplan Buitengebied/Landelijk Gebied betekent dit dat plattelandswoningen een maximale inhoud van 700/750 m³ ¹ kunnen hebben. Wanneer de inhoud van de bestaande woning groter is dan 700/750 m³, geldt deze inhoud ook als maximale inhoud voor de plattelandswoning.

Voor vrijstaande bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied is op grond van de bestaande bestemmingsplannen 45/100 m² ² toegestaan. In beginsel gelden deze oppervlakten ook als maximum voor de vrijstaande bijgebouwen bij plattelandswoningen. In veel gevallen zal de oppervlakte aan bijgebouwen bij voormalige agrarische bedrijfswoningen (plattelandswoningen) echter meer bedragen dan 45/100 m², doordat bij de splitsing van het agrarisch bedrijf voormalige bedrijfsgebouwen (schuren, loodsen) bij de woning zijn betrokken. Deze bebouwing wordt niet positief bestemd bij het aanduiden van de plattelandswoning, maar valt onder het overgangsrecht.

§ 2.2 Arbeidsmigranten

Aan dit onderdeel wordt via het programma Vitaal buitengebied aandacht besteed. In de bestemmingsplannen Landelijk gebied Schijndel en St. Oedenrode is de definitie van een woning bedoeld voor één huishouden. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel kan naast de

¹ De verschillende inhouds- en oppervlaktematen zijn gebaseerd op de vigerende regels.

² Idem als onder 1.

huisvesting van een huishouden (plus 2 personen) het wonen in een woning ook worden toegestaan indien maximaal vier personen geen huishouden met elkaar vormen.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip 'huishouden' vrij beperkt wordt uitgelegd, waarbij de onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan van belang zijn.

Huishouden wordt gedefinieerd als: 'persoon of groep personen die een huishouding voert of voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Onder meer bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten worden daaronder niet begrepen.

De Wet plattelandswoningen dient als oplossing voor situaties die moeilijk liggen vanwege met name milieubelastende activiteiten. Zij is niet erop gericht arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Maatwerk is daarvoor dus op zijn plaats. Een voorstel omtrent deze problematiek hierover volgt later via het programma Vitaal buitengebied.

§ 2.2.1 Landschappelijke inpassing

Daar waar mogelijk dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Borging daarvan via een landschappelijk inpassingsplan is wenselijk.

§ 2.3 Geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers omliggende gronden, functies en waarden.

Het spreekt voor zich dat de omzetting naar de plattelandswoning geen belemmering mag zijn voor eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden. Een omgevingsdialoog dient hierbij te zijn gevoerd. Het format hiervoor is ontleend aan dat van de principe-verzoeken en is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSVOORSTEL VAN TOETSINGSKADER WOON- /LEEFKLIMAAT

Dit hoofdstuk is van toepassing bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat in het kader van ruimtelijke procedures. De gehanteerde normen sluiten aan bij een concept-voorstel van de ODBN omtrent een acceptabel woon- en leefklimaat bij een plattelandswoning. In de bijlage is een toelichting op de achtergrond van de aangehouden normen opgenomen.

Benadrukt wordt dat deze normen niet gelden in andere kaders zoals vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer in overeenstemming met de Wet plattelandswoning.

§ 3.1 Beleidsregel geur vanwege stallen van veehouderijen

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een plattelandswoning buiten de bebouwde kom als:

1. de afstand tussen een emissiepunt (van het eigen bedrijf en bedrijven van derden) en de plattelandswoning 25 m of meer bedraagt en;
2. de voorgrondgeurbelasting van het eigen bedrijf of naast gelegen bedrijf niet meer bedraagt dan 35 ou en;
3. de achtergrondbelasting geur inclusief het eigen bedrijf niet meer dan 35 ou bedraagt.

§ 3.2 Beleidsregel geluid

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een plattelandswoning als:

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet meer bedraagt dan 55 dB(A) in de dagperiode, 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode. Hierbij worden alle relevante bronnen op het terrein van de eigen inrichting beschouwd.
2. Het maximale geluidsniveau niet meer bedraagt dan 75 dB(A) in de dagperiode, 70 dB(A) in de avondperiode en 65 dB(A) in de nachtperiode. Hierbij worden alle relevante bronnen op het terrein van de eigen inrichting beschouwd.

Afwijking van bovenstaande waarden is mogelijk als met een akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de woning niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde en 55 dB(A) voor het maximale geluidsniveau.

§ 3.3 Beleidsregel endotoxine

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een plattelandswoning als de concentratie endotoxine niet hoger is dan 30 EU/m³. Dit geldt voor zowel de voormalige eigen inrichting als omliggende inrichtingen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de systematiek en beoordelingsmethodiek zoals omschreven in de Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0, d.d. 25 november 2016. Wordt de huidige normering in de toekomst aangepast dan geldt deze laatste normering.

§ 3.4 Beleidsregel fijn stof

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van een plattelandswoning als de jaarlijkse concentratie fijn stof PM₁₀ niet meer bedraagt dan 31,2 µg/m³. Hiermee wordt aangesloten bij de huidige wetgeving

§ 3.5 Beleidsregel geitenhouderijen

Bij het toekennen van de aanduiding plattelandswoning binnen twee kilometerzone van een geitenhouderij moet rekening worden gehouden met de algemene uitgangspunten die het college ter zake in september 2018 heeft vastgesteld.

§ 3.6 Hardheidsclausule

Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij strikte toepassing van de beleidsregels leidt tot zeer onredelijke uitkomsten voor de belanghebbenden. Indien de overschrijding slechts aan de orde is bij één aspect en op alle overige aspecten wel wordt voldaan, kan de hantering van een hardheidsclausule op zijn plaats zijn. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er sprake is van een (minimaal) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Toepassing van de hardheidsclausule kan ook in beeld komen indien er op meer dan één aspect overschrijdingen van de toetswaarden plaatsvinden maar er concreet zicht bestaat op verbetering. Ook in dat geval moet worden onderbouwd dat er sprake is van een (minimaal) aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

§ 3.7 Verankering

In diverse bestemmingsplannen Landelijk gebied moet in redelijkheid ervan uitgegaan kunnen worden dat toekomstige toename van hinder uit te sluiten is. Indien dit niet met redelijkheid is uit te sluiten, is verankering in het bestemmingsplan noodzakelijk.

§ 3.8 Inwerkingtreding nieuwe beleidsregels en intrekking bestaande beleidsregels

De nieuwe beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de datum van de bekendmaking. De beleidsnotities die in het verleden zijn vastgesteld met betrekking tot plattelandswoningen komen alsdan te vervallen.

BIJLAGEN

1. Bijlage toetsingskader woon-leefklimaat (geur, geluid, endotoxine, fijn stof).
2. Bijlage criteria Omgevingsdialoog

Bijlage toelichting woon-leefklimaat (geur, geluid, endotoxine, fijn stof).

Voor geur is aangesloten bij de volgende normering:

§ 1.1 Algemeen

Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente van de standaardwaarden uit de wet afwijken bij verordening. Voor de beoordeling van een plattelandswoning, waarin soepelere normen dan voor reguliere geurgevoelige objecten voor de hand liggen, is aangesloten bij de maximale bandbreedte die de wet biedt. Deze waarde wordt voor zowel het eigen bedrijf als voor bedrijven van derden aangehouden. In gevallen dat een bedrijf van derden zich op kortere afstand bevindt dan volgens de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan is, zal uitbreiding van dit bedrijf van derden niet mogelijk zijn. Dit neemt niet weg dat het wenselijk kan zijn om een plattelandswoning toe te staan.

§ 1.2 Voor- en achtergrondbelasting

Voorgrondbelasting: de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dichtbij het geurgevoelig object ligt.

Achtergrondbelasting: de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

§ 1.2.1 Voorgrondbelasting

De kern van de wet is dat een plattelandswoning, net als een reguliere bedrijfswoning, bij het verlenen van een milieuvergunning niet wordt beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarisch bedrijf. Een hogere belasting van het eigen bedrijf wordt hierbij acceptabel beschouwd. De bescherming tegen de belasting van de omliggende bedrijven wordt hierin niet meegenomen.

Ten aanzien van de voorgrondgeurbelasting van het eigen bedrijf wordt daarom aangesloten bij de maximale bandbreedte die artikel 6, eerste lid Wet geurhinder en veehouderij toestaat. Deze waarde bedraagt maximaal 35 ou. Voor bedrijven van derden wordt niet aangesloten bij de landelijke standaard norm van 14 ou uit artikel 3, eerste lid van voornoemde wet. De geur van het eigen bedrijf wordt daarmee gelijk gesteld en dus aanvaardbaar beschouwd met geur van een bedrijf van derden.

Eén en ander laat onverlet dat ook bij het geuraspect in relatie tot het eigen bedrijf getoetst moet worden of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

§ 1.2.2 Achtergrondbelasting, exclusief eigen bedrijf

Ten aanzien van de achtergrondbelasting geur exclusief het eigen bedrijf wordt aangesloten bij de voorkeursnorm uit het de beleidsregel van de voormalige gemeente Veghel en de waarde uit de Verordening ruimte Noord Brabant. Deze bedraagt 20 ou.

§ 1.2.3 Achtergrondbelasting, inclusief eigen bedrijf

Om ook bescherming te bieden tegen de cumulatie van geur van het eigen bedrijf en de omgeving, wordt de achtergrondbelasting geur inclusief het eigen bedrijf getoetst aan de hoogste norm die de Wet geurhinder en veehouderij kent. Deze is gelijk aan die van de voorgrondbelasting en bedraagt 35 ou. In de praktijk betekent dit dat deze achtergrondnorm alleen beperkend zal zijn als de voorgrondbelasting van het eigen bedrijf en de omgeving erg hoog is. Als alleen de voorgrondbelasting van het eigen bedrijf hoog is, vormt deze norm in principe geen belemmering. Als

alleen bedrijven van derden een hoge achtergrondbelasting veroorzaken dan wordt minder acceptatie van de geur verwacht dan als de geur van het eigen bedrijf afkomstig zou zijn.

§ 1.3 Geluid

De normen zijn afgeleid van artikel 2.17 uit het Activiteitenbesluit.

Daarbij worden, in overeenstemming met de methodiek in het kader van goede ruimtelijke ordening, geen bronnen buiten beschouwing gelaten. De normen zijn gericht op het woon- en leefklimaat in de woning.

§ 1.4 Endotoxine

De beoordeling is overeenkomstig de Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en

Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0, d.d. 25 november 2016 of vervolgversies hiervan.

De methodiek is afgeleid van de beoordeling van fijn stof.

§ 1.5 Fijn stof

Voor fijn stof wordt aangesloten bij de huidige werkwijze die middels jurisprudentie gangbaar is voor plattelandswoning. Toetsing aan de wettelijke normen voor het eigen bedrijf en bedrijf van derden is verplicht. Voor de volledigheid is dit in deze beleidsregel opgenomen.

Bijlage criteria omgevingsdialoog

Door een initiatiefnemer in acht te nemen criteria voor de dialoog:

- U legt uit wat uw plannen zijn;
- U biedt omwonenden de gelegenheid om hierop te reageren;
- U gaat in op de reacties;
- U geeft aan of u wel of niet iets met de opmerkingen doet of kan doen;
- U geeft aan waarom u dit wel of niet doet of kan doen;
- U biedt de omwonenden de gelegenheid aan te geven of zij hier wel of niet tevreden mee zijn.

Criteria verslag omgevingsdialoog

Van de gesprekken wordt een verslag gemaakt. Dit wordt als bijlage toegevoegd tijdens het online indienen van het principeverzoek. In het verslag van de omgevingsdialoog staat in ieder geval:

- Datum, tijd en locatie van de dialoog;
- Aanwezigen, met van elke aanwezige of deze eigenaar, gebruiker of huurder is en van welk object/adres;
- Een samenvatting van wat door u en belanghebbenden gezegd is en wat de uiteindelijke uitkomst van het gesprek was;
- Ondertekening van het verslag door alle betrokkenen.